



Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2024 (MPG 2024)

20 maart 2024



Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Actuele ontwikkelingen.....	4
1. Actualisatie grondexploitaties.....	4
2. Overzicht en verloop boekwaarde.....	6
3. Af te sluiten grondexploitaties.....	7
4. Tussentijdse winstneming.....	7
5. Voorzieningen.....	8
6. Begrotingswijziging 2024.....	8
7. Risicoprofiel grondexploitaties.....	9
8. Prognoses gronduitgifte.....	9
2. Bouwgronden in exploitatie uitleggebieden	12
1. Danninge Erve.....	12
2. Nieuwveense Landen Fase 1	13
3. Bouwgronden in exploitatie binnenstedelijke ontwikkellocaties	15
1. Kop van Noordpoort	15
4. Bouwgronden in exploitatie bedrijventerreinen	17
1. Noord III / IV.....	17
2. Oevers D.....	19
3. Oevers E.....	20
4. Blankenstein	21



Inleiding

Doel meerjarenperspectief

In dit Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) zijn alle grondexploitaties van de gemeente Meppel samengevoegd en geactualiseerd per 1-1-2024. De belangrijkste doelstelling van het MPG is om een doorkijk te geven van de financiële effecten binnen de grondexploitaties voor de komende jaren.

Aan de hand van de uitkomsten van de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties worden de voorzieningen voor verliesgevendende grondexploitaties opnieuw vastgesteld en wordt de hoogte van de (tussentijdse) winstnemingen voor grondexploitaties met een positieve resultaatprognose bepaald.

In het kader van de beheersing van het risicoprofiel van de grondexploitaties maakt een externe risicoanalyse opnieuw onderdeel uit van de jaarlijkse herziening. In de jaarstukken van de gemeente Meppel is het gevoerde grondbeleid verantwoord.

Stand van zaken

Per 1-1-2024 heeft de gemeente Meppel 7 actieve grondexploitaties, oftewel 'bouwgronden in exploitatie' (BIE), zijnde:

- Blankenstein;
- Noord III/IV;
- Oevers D;
- Oevers E;
- Kop van Noordpoort;
- Danninge Erve;
- Nieuwveense Landen (bestaande uit 11 deelgrondexploitaties).

De grondexploitatie Het Vledder is per 31 december 2023 afgesloten.

Leeswijzer

In het eerste deel van het MPG worden de actuele ontwikkelingen in de grondexploitaties op totaalniveau gepresenteerd. In het tweede deel van deze rapportage wordt per project een toelichting gegeven op het verloop van de grondexploitatie aan de hand van de volgende onderdelen: projectbeschrijving, voortgang, risico's en financieel. Daarbij wordt in afzonderlijke hoofdstukken ingegaan op de ontwikkellocaties voor de uitleglocaties, de binnenstedelijke ontwikkeling en de bedrijventerreinen in Meppel.



1. Actuele ontwikkelingen

1. Actualisatie grondexploitaties

Resultaat grondexploitaties 2023

In onderstaande tabel is het resultaat van de grondexploitaties over het afgelopen boekjaar weergegeven, zoals is opgenomen in de jaarstukken 2023.

Resultaat grondexploitaties over boekjaar 2023 bedragen x € 1.000	Resultaat 2023
Af te sluiten grondexploitatie: Het Vledder	€ 164
Terug te storten winstneming	€ -13
Te nemen tussentijdse winst	€ 476
Mutaties (verlies)voorzieningen	€ 567
Totaalresultaat grondexploitaties 2023	€ 1.194

De grondexploitatie Het Vledder is per 31 december 2023 afgesloten met een negatief resultaat van € 7.501.468. De reeds getroffen verliesvoorziening betrof circa € 7.665.285 waardoor er € 163.817 is vrijgevallen. De tussentijdse winstneming komt per saldo uit op een positief resultaat van € 463.000. Dit betreft het saldo van de te nemen tussentijdse winst en de terug te storten winstneming. De grondexploitatie Nieuwweense Landen kent een negatieve bijstelling van € 13.000 (terug te storten eerdere winstneming). Op de grondexploitaties Danninge Erve, Oevers D en Oevers E wordt gezamenlijk een positief resultaat geboekt van € 476.000.

Voor de nog lopende grondexploitaties met een negatieve resultaatverwachting op netto contante eindwaarde (Blankenstein en Kop van Noordpoort) is de verliesvoorziening verlaagd met € 567.000. Dit komt door hogere opbrengstenstijgingen en lagere kostenstijgingen, waardoor deze grondexploitaties minder negatief worden.

Het totaalresultaat van de grondexploitaties over 2023 levert een positief resultaat op van afgerond € 1.194.000.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van voorgaand jaar worden onder andere veroorzaakt door:

- krapte op de arbeidsmarkt, hogere loonkosten, leveringsproblemen en stikstofproblematiek zorgt op korte termijn nog steeds voor een kostenstijging, welke op de middellange termijn weer afvlakt. De kostenstijging ligt een stuk lager dan vorig jaar;
- het toevoegen van opbrengstenstijgingen in de eerstvolgende jaren. Vorig jaar werd er voor de eerste jaren geen opbrengstenstijging meegenomen. Dit heeft vooral een



positief effect op grondexploitaties met een lange looptijd, waar de meeste opbrengsten en kosten nog moeten worden gemaakt. Dit is met name het geval bij Noord III/IV.

- het afsluiten van de grondexploitatie Het Vledder.

Saldo meerjarenperspectief

Het totaalsaldo van de grondexploitaties kwam vorig jaar, per 1 januari 2023, uit op afgerond € 2,62 mln. positief op NCW -basis (netto contante waarde). Dit was inclusief het eindresultaat van de afgesloten grondexploitatie Noord II. Zonder dit eindresultaat van Noord II bedroeg het totaalsaldo per 1 januari 2023 circa € 2,95 mln. negatief. Het geactualiseerde saldo per 1 januari 2024 bedraagt afgerond € 2,56 mln. positief op NCW -basis. In navolgende tabel wordt het verwacht eindresultaat per grondexploitatie gepresenteerd. Waarbij opvalt dat t.o.v. vorig jaar het positieve saldo à € 5,57 mln. van de grondexploitatie van Noord II niet meer tot de BIE's behoort en dus niet meer wordt meegenomen in het totale saldo. Daartegenover staat dat de grondexploitatie van Noord III/IV ca. € 4,63 mln. positiever is geworden. Dit komt door hogere opbrengstenstijgingen en een lagere kostenstijgingen dan in 2023 was begroot.

Saldo BIE (op basis van NCW) bedragen x € 1.000	GREX resultaat 31-12-2023	GREX resultaat 31-12-2022	Vershil
Positief eindresultaat			
Danninge Erve	€ 425	€ 454	€ -29
Nieuwveense Landen	€ 1.681	€ 2.053	€ -372
Noord III/IV	€ 7.035	€ 2.404	€ 4.631
Oevers D	€ 3.093	€ 2.842	€ 250
Oevers E	€ 858	€ 561	€ 297
Subtotaal	€ 13.092	€ 8.315	€ 4.777
Negatief eindresultaat			
Kop van Noordpoort	€ -72	€ -601	€ 530
Blankenstein	€ -2.960	€ -2.998	€ 37
Het Vledder BC (exploitatie)	€ -7.501	€ -7.665	€ 164
Subtotaal	€ -10.534	€ -11.265	€ 731
Totaal	€ 2.558	€ -2.950	€ 5.508

Er is een splitsing gemaakt tussen verlieslatende en winstgevende grondexploitaties. Voor de verlieslatende grondexploitaties wordt een tekort van afgerond € 10,5 mln. voorzien. Voor winstgevende exploitaties wordt per 1-1-2024 een positief resultaat verwacht van totaal € 13,1 mln. Hierop is in de afgelopen jaren € 2,9 mln. tussentijdse winst genomen, waarvan € 463.000 in 2023. Voor de grondexploitaties met een negatief eindresultaat geldt dat deze minder negatief zijn dan in het MPG 2023. Daarom is het verschil in het verwachte eindresultaat ten opzichte van het MPG 2023 voor die complexen positiever.

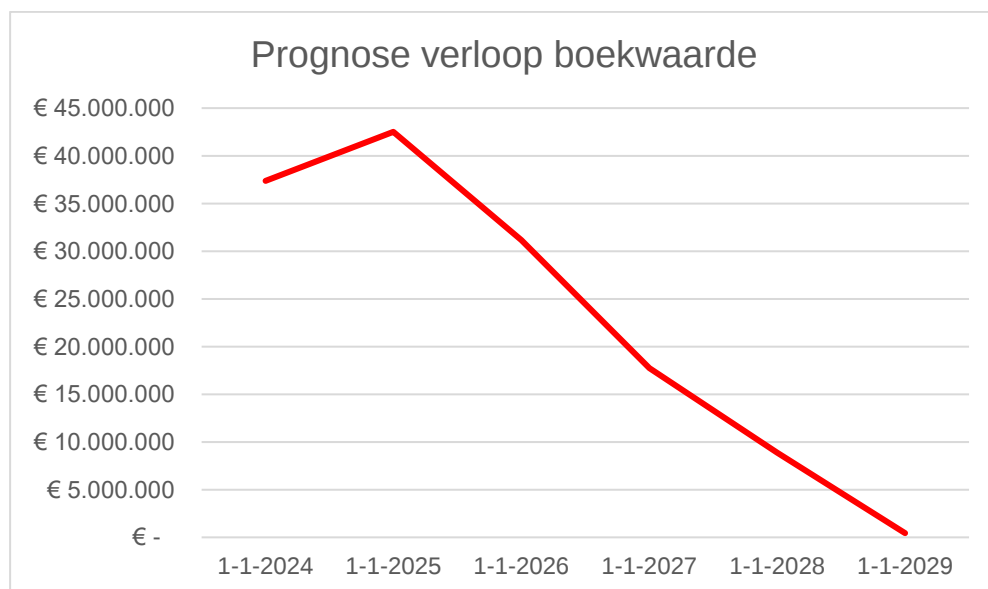


2. Overzicht en verloop boekwaarde

Per saldo zijn in 2023 meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd, maar zijn ook tussentijdse winstnemingen gedaan en is de grondexploitatie van Het Vledder afgesloten. Hierdoor is de totale (negatieve) boekwaarde afgenomen van € 48,2 mln. per 1-1-2023 naar € 40,4 mln. per 31-12-2023. Als de boekwaarde wordt gecorrigeerd met de verliesvoorziening, bedraagt de totale boekwaarde afgerond € 37,4 mln. (netto). In de volgende tabel wordt het overzicht van de boekwaarde per project weergegeven.

Verloop boekwaarde bedragen x € 1.000	Boekwaarde 1-1-2023	Investerings	Inkomsten	Mutatie verlies	Mutaties	Afsluiten grex	Boekwaarde 31-12-2023
Blankenstein	€ 3.782	€ 272	€ 17		€ 0		€ 4.037
Danninge Erve	€ 3.101	€ 645	€ 207		€ 27		€ 3.567
Kop van Noordpoort	€ 2.035	€ 453	€ 0		€ 0		€ 2.488
Nieuwveense Landen	€ 16.653	€ 2.523	€ 3.712		€ -13		€ 15.451
Noord III/IV	€ 11.767	€ 617	€ 0		€ 0		€ 12.384
Oevers D	€ 1.794	€ 32	€ 0		€ 140		€ 1.966
Oevers E	€ 1.867	€ 86	€ 1.734		€ 309		€ 528
Het Vledder BC	€ 7.180	€ 662	€ 341		€ 0	€ -7.501	€ 0
Subtotaal	€ 48.178	€ 5.291	€ 6.011	€ 0	€ 463	€ -7.501	€ 40.420
Voorziening	€ -11.265			€ 731		€ 7.501	€ -3.032
Totaal	€ 36.914	€ 5.291	€ 6.011	€ 731	€ 463	€ 0	€ 37.388

De meerjarenprognose gaat uit van de verwachting dat de totale boekwaarde (na verrekening met de verliesvoorziening) de komende jaren zal oplopen, vooral door de grondverwerving en bouw- en woonrijpmaken in Nieuwveense Landen. De jaren daarna zal de boekwaarde afnemen door de uitgifte van bouwgronden en het afsluiten van bouwgronden in exploitatie (BIE's). De onderstaande grafiek geeft het verloop van de boekwaarde weer op basis van de geactualiseerde grondexploitaties.





3. Af te sluiten grondexploitaties

De werkwijze bij de gemeente Meppel is zodanig dat grondexploitatiecomplexen worden afgesloten als de gehele grondexploitatie is afgerond of als de nog te maken kosten te overzien zijn en de afronding van het woonrijpmaken betreffen. Voor de grondexploitatie Het Vledder zijn de opbrengsten eind 2023 volledig gerealiseerd. De laatste civiele en cultuurtechnische werkzaamheden worden bekostigd uit het krediet Binnenstadsplan Vledder/Prinsengracht en de subsidie Regiostedenfonds 'onderdeel fiets'. Het (negatieve) eindresultaat van € 7.501.468 van dit complex is verantwoord in de jaarstukken 2023. De gevormde voorziening voor het verwachte negatieve resultaat bedroeg € 7.665.285. Per saldo resteert € 163.818 in de voorziening welk deel ten gunste van het algemene resultaat is geboekt.

4. Tussentijdse winstneming

In de jaarrekening moet jaarlijks de tussentijdse winst worden bepaald voor (positieve) grondexploitaties op basis van de zogenaamde 'Percentage of Completion' (POC)-methode. We handelen hiermee conform de Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)-regels aangaande de verantwoording van tussentijdse winsten op grondexploitaties.

In het kader van het voorzichtigheidsbeginsel wordt bij de bepaling van tussentijdse winstrekening gehouden met de projectspecifieke risico's van de betreffende grondexploitatie. In navolgende tabel is berekend welk bedrag in totaal aan tussentijdse winst is genomen tot en met 31-12-2023.

Winstneming bedragen x € 1.000	Totaal tuss. winstneming	Reeds genomen winsten	Terugstorting 2023	Winstneming 2023
Danninge Erve	€ 165	€ 138	€ -	€ 27
Nieuwveense Landen	€ -	€ 13	€ -13	€ -
Oevers D	€ 2.165	€ 2.025	€ -	€ 140
Oevers E	€ 600	€ 291	€ -	€ 309
Totaal	€ 2.930	€ 2.467	€ -13	€ 476

Op basis van de voortgang van de projecten kan voor Danninge Erve, Oevers D en Oevers E in totaal € 476.000 aan winst worden toegerekend aan 2023. Vanwege mogelijke risico's in Nieuwveense landen dienen we de eerdere genomen winsten (€ 13.000) terug te nemen. In de jaarrekening 2023 is per saldo afgerond € 463.000 (€ 476.000 - € 13.000) aan tussentijdse winst genomen. Dit is het verschil tussen genomen winst in de voorgaande jaren (€ 2.467.000) en de totale tussentijdse winstneming op basis van de geactualiseerde berekening (€ 2.930.000).



5. Voorzieningen

Een voorziening wordt getroffen wanneer een grondexploitatie verlieslatend is. Voorzieningen worden bepaald op basis van de netto contante waarde ter hoogte van het geprognosticeerde verlies (Nota Grondbeleid, paragraaf 3.7).

Voorzieningen bedragen x € 1.000	Stand 31-12-2022	Mutaties boekjaar 2023	Stand 31-12-2023
Kop van Noordpoort	€ 601	€ -530	€ 72
Blankenstein	€ 2.998	€ -37	€ 2.960
Vledder BC (exploitatie)	€ 7.665	€ -7.665	€ -
Totaal	€ 11.265	€ -8.232	€ 3.032

De hoogte van de voorzieningen wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld op basis van de uitkomsten van de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties. De totale voorziening voor het afdekken van geprognosticeerde tekorten op grondexploitaties bedraagt € 3.032.000 en is reeds verwerkt in de jaarrekening 2023. In 2023 zijn de voorzieningen voor de grondexploitaties Kop van Noordpoort en Blankenstein positief bijgesteld. Omdat Het Vledder per 31 december 2023 is afgesloten, is de verliesvoorziening verrekend met het negatieve resultaat van de grondexploitatie.

6. Begrotingswijziging 2024

De hiervoor vermelde financiële ontwikkelingen hebben ook gevolgen voor de begroting van het jaar 2024. Deze moet dienovereenkomstig worden aangepast. In onderstaande tabel wordt de ramingen inzichtelijk gemaakt voor de uitgaven, inkomsten en het eindsaldo per 31 december van het betreffende jaar.

Begrotingswijziging 2024 bedragen x € 1.000	Uitgaven 2024	Inkomsten 2024	Mutatie 2024
Blankenstein	€ 351	€ 1.447	€ 1.097
Danninge Erve	€ 809	€ -	€ -809
Kop van Noordpoort	€ 1.583	€ -	€ -1.583
Nieuwveense Landen	€ 11.118	€ 4.653	€ -6.465
Noord III/IV	€ 3.469	€ 5.400	€ 1.931
Oevers D	€ 156	€ 325	€ 169
Oevers E	€ 138	€ 673	€ 535
Totaal	€ 17.623	€ 12.498	€ -5.125



7. Risicoprofiel grondexploitaties

Op grond van de Nota Risicomanagement en weerstandsvermogen (2023) is in februari 2024 door een extern adviesbureau een risicoanalyse voor de grondexploitaties uitgevoerd. De risico's zijn voor alle projecten afzonderlijk in beeld gebracht, waarbij onderscheid is gemaakt tussen algemene en projectspecifieke risico's. De meeste aandacht is uitgegaan naar de financiële risico's en de beheersing daarvan voor de grondexploitaties van Nieuwveense Landen, Kop van Noordpoort en Noord III/IV.

Risicoprofiel stabiliseert

Het risicoprofiel is de afgelopen periode gestabiliseerd. De kostenstijgingen zijn afgenomen en de opbrengstenstijgingen juist gestegen, wat beide een gunstig effect heeft voor de eindwaardes, vooral voor de grondexploitaties met een langere looptijd. De grondexploitatieresultaten voor Noord III/IV zijn hierdoor aanzienlijk toegenomen. Ook voor de grondexploitaties van Oevers D, Oevers E, Blankenstein en Kop van Noordpoort is het geprognosticeerde eindresultaat verbeterd ten opzichte van vorig jaar.

Risicobuffer grondexploitaties

De kwantitatieve risicoberekening is op twee manieren uitgevoerd, conform de Nota Risicomanagement 2023. Volgens de Monte Carlo-methode moet er een risicoreservering van € 9,24 mln. worden aangehouden. Volgens de IFLO -methode is er een risicoreservering van € 10,78 mln. vereist. Indien rekening wordt gehouden met de verwachte positieve resultaten binnen de grondexploitatie zou een risicoreservering van respectievelijk € 4,81 en € 5,15 mln. volstaan.

8. Prognoses gronduitgifte

Woningbouw

Op 22 december 2022 heeft de gemeenteraad de bouwstenennotitie wonen ten behoeve van de Omgevingsvisie vastgesteld. Voor de bouw, c.q. verstedelijkingsopgave wordt gekozen voor een stevige groeiambitie.

Door niet uit te gaan van autonome groei, maar van stevige groei, wordt ervoor gekozen om de bovenkant van de bandbreedte van de woningbehoefte uit het woningmarktonderzoek d.d. 7 december 2021, uitgevoerd door Companen, aan te houden. Dit betekent een autonome groei van 175 woningen per jaar met daarbovenop een (potentiële) aanvullende groei van 160 tot 190 woningen per jaar.

Verder willen we het bouwtempo waar mogelijk versnellen. In de praktijk zijn wij hier al mee bezig. Zo willen wij het bouwtempo in Nieuwveense Landen verhogen van circa 110 à 120 woningen per jaar naar 160 woningen per jaar. Dit doen wij door meerdere deelgebieden met verschillende woonmilieus in Nieuwveense Landen gelijktijdig op de markt te ontwikkelen.



Om stevig te kunnen groeien en het bouwtempo te versnellen willen wij focus aanbrengen in ontwikkellocaties. Het gaat daarbij vooral om grootschalige woningbouwlocaties in Meppel, te weten Nieuwveense Landen, Noordpoort en over een paar jaar mogelijk het Stationsgebied. Daarnaast gaat het om locaties in de Binnenstad.

Bedrijventerreinen

De gemeente Meppel kent een aantal bedrijventerreinen waar nog grond wordt uitgegeven:

- Blankenstein B, kantoren en perifere detailhandel en lichte bedrijvigheid;
- Kop van Noordpoort, woon-werk kavels;
- Noord III/IV;
- Oevers D: watergebonden bedrijvigheid (NIT)/zwaardere industrie met lichte bedrijvigheid aan de randen;
- Oevers E: (woon)werkkavels.

De bedrijventerreinen Noord III/IV en de Kop van Noordpoort moeten nog bouwrijp worden gemaakt. Noordpoort is in 2022 vanwege de toekenning van de Woningbouwimpuls (WBI) gewijzigd van een toekomstig gemengd gebied van wonen, werken en recreëren gewijzigd in een transformatiegebied waar in hoofdzaak woningen gebouwd gaan worden. De bedrijven in dit gebied zullen op termijn plaatsmaken voor woningen.

In 2023 hebben op zowel bedrijventerrein Blankenstein als Oevers E grondverkopen plaatsgevonden. Op dit moment is voor meerdere locaties op Blankenstein en Oevers E concrete belangstelling voor bedrijfskavels en zijn reserveringsovereenkomsten en in sommige gevallen al verkoopovereenkomsten afgesloten.

Per 1-1-2024 is op de bouwrijpe/uitgeefbare bedrijventerreinen in Meppel nog beperkt bouwgrond beschikbaar. Op het moment van schrijven zijn de ontwikkelingen op dit vlak als volgt:

- Blankenstein: de laatste vier kavels zijn allemaal onder optie of er is een verkoopovereenkomst gesloten. Zodra deze zijn verkocht kunnen de laatste werkzaamheden plaatsvinden om het gebied woonrijp te maken.
- Oevers D (=NIT: nat industrieterrein): Hier is begin 2022 voor de resterende 8,2 ha bedrijfsground een koopovereenkomst gesloten. Vanwege stikstofproblematiek heeft die levering niet plaats kunnen vinden. Deze gronden worden opnieuw op de markt gebracht, maar door de problematiek rondom stikstof wordt de verkoop niet op korte termijn verwacht.
- Oevers E: hier zijn nog enkele woon-werkkavels beschikbaar, waarvoor ook al een aantal reserveringen is verstrekt. Naar verwachting worden de laatste kavels in 2025 uitgegeven.
- Noord III/IV: op Noord III verwachten we in 2024 ca. 4,0 ha. grond te verkopen ten behoeve van een stroomverdeelstation. De overige grondverkopen op Noord III verwachten we vanaf 2025. Noord III/IV omvat in totaal circa 31,6 ha. uitgeefbaar



bedrijventerrein. De verwachting is dat we deze hectares niet binnen de gestelde 10-jaarstermijn van de grondexploitatie afzetten. In de grondexploitatie gaan we voorzichtigheidshalve uit van circa 25 ha. in de komende 10 jaar (t/m 2033). De laatste 6,6 ha. verwachten we na 2033 te verkopen. De grondexploitatie Noord III/IV kent daarmee een langere looptijd dan 10 jaar.



2. Bouwgronden in exploitatie uitleggebieden

1. Danninge Erve

Projectkenmerken	Danninge Erve
Exploitatieperiode	2012-2029
Bestemming	Woningbouw
Oppervlakte plangebied	ca. 10,0 ha.
Uitgeefbaar gebied	ca. 5,8 ha.
Uitgegeven per 31-12-2023	ca. 2,9 ha.

Beschrijving

Voor het plan Danninge Erve Zuid II is het bestemmingsplan in 2014 onherroepelijk geworden. Dit uitbreidingsplan, aan de zuidzijde van Nijeveen, biedt ruimte voor de bouw van circa 120 grondgebonden woningen. De totale bouwlocatie is in het verleden al volledig door de gemeente verworven.

Voortgang

De grondexploitatie heeft een looptijd tot en met 2029. In 2023 zijn nagenoeg alle resterende kavels aan De Ryge en De Diek verkocht. Er is nog één kavel beschikbaar, deze wordt begin 2024 op de markt gezet. Fase twee is voor een groot deel woonrijp gemaakt. De verkaveling van deelgebied 3 is herzien, zodat beter wordt ingespeeld op de woningvraag, zijnde (sociale) huur en koopwoningen in het goedkope segment. Hier zal een omgevingsplan voor worden gemaakt. Bij de herziening is hier dan ook nog geen rekening mee gehouden.

Risico's

Er bestaat een risico op vertraging van 1 jaar.

Financieel

Resultaat	Danninge Erve
Boekwaarde 1-1-2023	€ -3.101.393
Resultaat 2023	€ -465.268
Boekwaarde 31-12-2023	€ -3.566.661
NCW 1-1-2024	€ 424.990

Het resultaat in 2023 bestaat uit de investeringen van € 645.388, de inkomsten uit grondverkoop van € 207.120 en de tussentijdse winst in 2023 van € 27.000. In eerdere jaren was al € 138.000 winst genomen, waarmee de totale tussentijdse winstneming € 165.000 bedraagt. De NCW bedraagt € 424.990 (positief).



2. Nieuwveense Landen Fase 1

Projectkenmerken	Nieuwveense Landen
Exploitatieperiode	2013-2029
Bestemming	Woningbouw
Oppervlakte plangebied	ca. 121,0 ha.
Uitgeefbaar gebied	ca. 44,7 ha.
Uitgegeven per 31-12-2023	ca. 12,8 ha. (755 kavels)

Beschrijving

Nieuwveense Landen betreft de ontwikkeling in twee fasen van een duurzame woonwijk met circa 2.100 woningen en bijbehorende voorzieningen aan de noordkant van Meppel. Voor de eerste fase van het plangebied, die bestaat uit de realisatie van in totaal circa 1.500 kavels/woningen, is een grondexploitatie opgesteld.

Eind 2017 is het stedenbouwkundig plan geactualiseerd en is de fasering van de grondexploitatie aangepast, waardoor de looptijd van de eerste fase is teruggebracht naar 10 jaar conform de geldende BBV-regels. In 2020 is voor het gehele plangebied een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Deze is onherroepelijk geworden in 2021.

Voortgang

Centrum Wonen 1 en Broeklanden 4 zijn volledig uitgegeven en bebouwd. Op enkele afrondingswerkzaamheden na is dit deelgebied zo goed als gereed. Door zelfrealisatie van Woonconcept is ook het deelgebied Centrumwonen 4 ontwikkeld. Dat deelgebied omvat 32 huurwoningen. In het nabijgelegen deelgebied Centrumwonen 2 is de gemeente gestart met bouwrijpmaken. Broeklanden 2/5 (Weideblick) is volop in ontwikkeling. In 2024 worden de laatste woningen gebouwd en zodra deze opgeleverd zijn, zal de ontwikkelaar het laatste deel van het openbaar gebied inrichten en vervolgens aan de gemeente overdragen.

Voor de bouw van woningen in het deelgebied Boshoven, is in 2023 de eerste samenwerkingsovereenkomst gesloten. Medio 2024 zal hier worden gestart met de realisatie van het eerste woningbouwproject door een CPO-vereniging (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Daarnaast is en wordt er gewerkt aan planvorming en nadere uitwerking voor het deelgebieden Centrumwonen 5 en Broeklanden 3, zodat hier in 2025 de eerste werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

Risico's

De risico's met de grootste financiële impact en de belangrijkste specifieke projectgebonden risico's zijn hieronder uiteengezet.

- Er bestaat een kans dat het project 2 jaar vertraging oploopt.
- Er bestaat op basis van het laatste taxatierapport een kans dat de inbrengwaarde per m² stijgt voor alle deelgebieden waar nog grond moet worden ingebracht/aangekocht.



- Er bestaat in het deelgebied Hoofdinfrastructuur nog onduidelijkheid over de beste optie om de N371 aan te sluiten op de N375. Dit kan resulteren in meerkosten.
- Er is een risico op zelfrealisatie van deelgebied Broeklanden 3, waardoor de winstpotentie bij de grondeigenaar komt te liggen.

Financieel

Resultaat	Nieuwveense Landen
Boekwaarde 1-1-2023	€ - 16.652.665
Resultaat 2023	€ 1.201.291
Boekwaarde 31-12-2023	€ - 15.451.374
NCW 1-1-2024	€ 1.680.818

Het resultaat in 2023 bestaat uit de investeringen van € 2.523.320, de inkomsten uit grondverkoop en bijdragen van in totaal € 3.711.611 en het terugstorten van € 13.000 aan eerder genomen winsten. De totale winstneming is daarmee teruggebracht naar € 0. De NCW bedraagt € 1.680.818 (positief).



3. Bouwgronden in exploitatie binnenstedelijke ontwikkellocaties

1. Kop van Noordpoort

Projectkenmerken	Kop van Noordpoort
Exploitatieperiode	2021-2028
Bestemming	Woningbouw
Oppervlakte plangebied	ca. 5,0 ha.
Uitgeefbaar gebied	ca. 2,2 ha.
Uitgegeven per 31-12-2023	ca. 0,0 ha.

Beschrijving

Om de woningbouw een impuls te geven is in de raadsvergadering van 17 juni 2021 voor de Kop van Noordpoort een grondexploitatie vastgesteld. Dit betreft een deelgebied in de bredere ontwikkeling Noordpoort. Het gebied is de schakel tussen Nieuwveense Landen en de historische binnenstad. Dit gebied moet het visitekaartje van Meppel worden (een mooie entree). Het gebied (Oude Vaart, Steenwijkerstraatweg en Noordpoort) wordt getransformeerd naar voornamelijk een woonklimaat. Hierbij wordt rekening gehouden met de Meppeler maat: contrast tussen groot & klein met veel variatie in beeld en ruimte om flexibel functies in te passen. Het kanaal wordt daarbij zichtbaar en beleefbaar gemaakt.

Voortgang

In 2023 heeft de nadruk gelegen op verdere planvorming van de gemeentelijke grondeigendommen en gesprekken met de initiatiefnemer voor de herontwikkeling van de aangrenzende scheepswerf. Er is in het afgelopen jaar een nieuwe nota van uitgangspunten vastgesteld. In de loop van 2024 zal een omgevingsplan worden vastgesteld. De bredere planvorming wordt nader uitgewerkt en zal leiden tot een grote herziening van de grondexploitatie.

De gemeente heeft subsidie ontvangen vanuit de 4e tranche van de woningbouwimpuls (WBI) om de woningbouw in Noordpoort te versnellen. Ook zijn er door het Rijk mobiliteitsgelden toegekend voor de infrastructuur in de bredere ontwikkeling Noordpoort.

Risico's

In de Kop van Noordpoort doen zich verschillende risico's voor welke voor een groot gedeelte de benodigde risicoreservering bepalen.

- Er liggen mogelijk nog funderingsresten in de grond. Afhankelijk van de aanwending van functies binnen het plangebied kunnen de kosten voor sanering nog oplopen.
- Er bestaat een kans dat het project een vertraging van 1 jaar op loopt.



- Het terrein moet mogelijk 0,5 meter worden opgehoogd, waarbij tevens 250 meter kade verhogen tweezijdig moet worden verhoogd. Dit kan leiden tot mogelijke extra kosten.

Financieel

Resultaat	Kop van Noordpoort
Boekwaarde 1-1-2023	€ -2.034.661
Resultaat 2023	€ -453.203
Boekwaarde 31-12-2023	€ -2.487.864
NCW 1-1-2024	€ -71.732

Het resultaat in 2023 bestaat enkel uit de investeringen van € 453.203. Er hebben nog geen (grond)verkoop plaatsgevonden én de grondexploitatie Kop van Noordpoort sluit met een negatief eindresultaat op NCW. Er was al een verliesvoorziening van € 601.358. Het verwachte negatieve eindresultaat op NCW is minder negatief geworden en bedraagt € 71.732, waardoor er € 529.626 is vrijgevallen.



4. Bouwgronden in exploitatie bedrijventerreinen

1. Noord III / IV

Projectkenmerken	Noord III/IV
Exploitatieperiode	2021-2036
Bestemming	Bedrijventerrein
Oppervlakte plangebied	ca. 46,6 ha.
Uitgeefbaar gebied	ca. 31,6 ha.
Uitgegeven per 31-12-2023	ca. 0,0 ha.

Beschrijving

De gemeenteraad op 17 juni 2021 de grondexploitatie voor de ontwikkeling van Noord III en IV en het daarbij behorend plan van aanpak vastgesteld. De gemeente gaat het gebied ten noorden van Meppel ontwikkelen. Daarvoor is grond aangekocht en is de WVG gevestigd op een aantal percelen met een agrarische bestemming.

Met deze strategische aankoop van de gronden voor Noord IV en de vestiging van de WVG is er ruimte voor duurzame en economische ontwikkeling op langere termijn.

Voortgang

Nu bekend is geworden dat de invulling van een themapark op Noord IV niet doorgaat, wordt onderzocht hoe invulling te geven aan de ontwikkeling van bedrijventerrein Noord IV. Op Noord III verwachten we in 2024 ca. 4,0 ha. grond te verkopen ten behoeve van een stroomverdeelstation. De overige grondverkoop op Noord III verwachten we vanaf 2025.

Noord III/IV omvat in totaal circa 31,6 ha. uitgeefbaar bedrijventerrein. De verwachting is dat dit niet binnen de gestelde 10-jaarstermijn van de grondexploitatie wordt afgezet. In de grondexploitatie gaan we voorzichtigheidshalve uit van circa 25 ha. in de komende 10 jaar. De laatste 6,6 ha. verwachten we na 2033 te verkopen. De grondexploitatie Noord III/IV kent daarmee een langere looptijd dan 10 jaar.

In 2022/2023 is er samen met de provincie Drenthe en ProRail onderzoek gedaan naar een mogelijke verbinding tussen de bedrijventerreinen Noord II en Noord III, gecombineerd met het opheffen van enkele overwegen. Dit onderzoek zal nader uitgewerkt moeten worden.

Risico's

Er bestaat een kans dat ProRail het huidige spoor verhoogd aan gaat leggen. Er zal dan een spoordijk op Noord III aangelegd moeten worden. Dit leidt tot een verlies van het aantal uitgeefbare vierkante meters bedrijfsgrond en minder grondopbrengsten.



Financieel

Resultaat	Noord III/IV
Boekwaarde 1-1-2023	€ -11.767.204
Resultaat 2023	€ -616.427
Boekwaarde 31-12-2023	€ -12.383.631
NCW 1-1-2024	€ 7.035.272

Het resultaat in 2023 bestaat uit de investeringen van € 616.859 en de inkomsten uit huuropbrengst en mastvergoeding van in totaal € 432. Er hebben nog geen (grond)verkoop plaatsgevonden, waardoor er (nog) geen winsten zijn genomen. De NCW bedraagt € 7.035.272 (positief).



2. Oevers D

Projectkenmerken	Oevers D
Exploitatieperiode	1998-2029
Bestemming	Bedrijventerrein
Oppervlakte plangebied	ca. 52,0 ha.
Uitgeefbaar gebied	ca. 40,5 ha.
Uitgegeven per 31-12-2023	ca. 32,3 ha.

Beschrijving

Oevers D is een 'nat' bedrijventerrein dat is gelegen aan diep vaarwater met kadevoorzieningen. In april 1998 is voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein de Publiek-Private Samenwerking (PPS) tussen de gemeente Meppel, Royal Haskoning en KWS van start gegaan. Eind 2018 hebben partijen uitgesproken het project samen volledig af te willen ronden en is de samenwerking verlengd tot 31 december 2023.

Voortgang

Eind 2023 is de verkoopovereenkomst voor de laatste 8,2 ha. ontbonden. Hierop is de PPS voorsnog met 2 jaar verlengd tot en met 31 december 2025. Gezien de ontwikkelingen rondom stikstof in het niet waarschijnlijk dat alle gronden voor het eind van de looptijd van de PPS zijn verkocht. De grondexploitatie heeft daarom een langere looptijd tot en met 31 december 2029.

Risico's

Er bestaat een risico op vertraging van maximaal 2 jaar.

Financieel (gemeentelijk aandeel van 1/3 in de PPS)

Resultaat	Oevers D
Boekwaarde 1-1-2023	€ -1.794.021
Resultaat 2023	€ -172.243
Boekwaarde 31-12-2023	€ -1.966.264
NCW 1-1-2024	€ 3.092.617

Het resultaat in 2023 bestaat uit de investeringen van € 32.243 en de tussentijdse winst in 2023 van € 140.000. In eerdere jaren was al € 2.025.000 winst genomen, waarmee de totale tussentijdse winstneming € 2.165.000 bedraagt. De NCW (voor de gemeente) bedraagt € 3.092.617 (positief).



3. Oevers E

Projectkenmerken	Oevers E
Exploitatieperiode	1998-2026
Bestemming	Bedrijventerrein
Oppervlakte plangebied	ca. 13,8 ha.
Uitgeefbaar gebied	ca. 7,2 ha.
Uitgegeven per 31-12-2023	ca. 5,9 ha.

Beschrijving

Oevers E is de laatste uitbreiding van het areaal bedrijventerrein dat grenst aan het centrum van Meppel. Het kenmerkt zich door kleinere kavels vanaf 1.500 m² waar wonen en werken gecombineerd kan worden. Er is lichte bedrijvigheid mogelijk waarbij uitstraling van belang is. Daarom zijn er strikte eisen van toepassing via het beeldkwaliteitsplan. De ontsluiting is uitstekend via de N375. Het bedrijventerrein is vooral geschikt voor groothandel en kleinschalige bedrijvigheid.

Voortgang

Eind 2022 is het bestemmingsplan voor het schrappen van een deel van de (bedrijfs-) en woonverplichting in procedure gegaan. In 2023 heeft dit geleid tot de verkoop van circa 1,5 ha. Op Oevers E is nog circa 1,3 ha. bedrijfsgrond beschikbaar, waarvan circa 0,5 ha. onder optie is. De verwachting is dat circa 0,5 ha. in 2024 wordt verkocht. De resterende 0,8 ha. wordt naar verwachting in 2025 verkocht. De laatste civiel- en cultuurtechnische werkzaamheden worden in 2024-2026 uitgevoerd, waarna de grondexploitatie per 31 december 2026 kan worden afgesloten.

Risico's

Er bestaat een risico op vertraging van maximaal 1 jaar.

Financieel

Resultaat	Oevers E
Boekwaarde 1-1-2023	€ -1.866.849
Resultaat 2023	€ 1.339.266
Boekwaarde 31-12-2023	€ -527.583
NCW 1-1-2024	€ 858.323

Het resultaat in 2023 bestaat uit de investeringen van € 85.580, de inkomsten uit verkopen van € 1.733.846 en tussentijdse winst in 2023 van € 309.000. In eerdere jaren is € 291.000 aan winst genomen, waarmee de totale tussentijdse winstneming € 600.000 bedraagt. De NCW bedraagt € 858.323 (positief).



4. Blankenstein

Projectkenmerken	Blankenstein
Exploitatieperiode	1999-2025
Bestemming	Bedrijventerrein
Oppervlakte plangebied	ca. 11,6 ha.
Uitgeefbaar gebied	ca. 8,2 ha.
Uitgegeven per 31-12-2023	ca. 7,1 ha.

Beschrijving

Deze grondexploitatie betreft de laatste fase van bedrijvenpark Blankenstein. De bestemming is gemengde doeleinden met een wijzigingsbevoegdheid naar 'detailhandel grootschalig'.

Voortgang

De laatste vier (4) kavels zijn in 2023 op de markt aangeboden. Alle kavels zijn inmiddels onder optie of er is een verkoopovereenkomst gesloten. De verwachting is dat de laatste kavels allen in 2024 worden overgedragen. In 2024 en 2025 worden de laatste civiele en cultuurtechnische werkzaamheden uitgevoerd en de grondexploitatie kan per eind 2025 worden afgesloten.

Risico's

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van Blankenstein zijn grotendeels al gemaakt. Er bestaat een risico op vertraging van maximaal 1 jaar.

Financieel

Resultaat	Blankenstein
Boekwaarde 1-1-2023	€ -3.781.561
Resultaat 2023	€ -255.312
Boekwaarde 31-12-2023	€ -4.036.873
NCW 1-1-2024	€ -2.960.467

Het resultaat in 2023 bestaat uit de investeringen van € 272.322 en de inkomsten uit (grond)verkoop van € 17.010. De grondexploitatie Blankenstein sluit met een negatief eindresultaat op NCW. Er was al een verliesvoorziening van € 2.997.933. Het verwachte negatieve eindresultaat op NCW is minder negatief geworden en bedraagt € 2.960.467, waardoor er € 37.466 is vrijgevallen.